

Detaljplaneändring / Torggatan 50 och närmiljö / Godkännande

Stadsstrukturnämnden 25.01.2023 § 13

Beredning stadsplaneringschef Jouni Laitinen

PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i västra delen av stadskärnan i en omgivning där Skyddskårshuset "Vartiolinna" (stadsteatern), gamla vattentornet och s.k. RTV-huset på adressen Torggatan 50 är belägna. Y-tomten i planområdet på samma sida som Katarine gravgård är numera obebyggd. Därtill ingår funkisbyggnaden (tidigare Sandkvists målfär) intill Katarinetorget i planområdet. Planområdets areal är ca 1 ha.

Generalplan

Planområdet har i 26.6.2006 fastställda generalplanen för innerstaden anvisats beteckningarna: område för samhällsteknisk försörjning (ET, vattentornet), område för kommersiell service (K) kombinerad med snedstreck: ändringsbehov av detaljplan, område för offentlig service och förvaltning (PY) kombinerad med snedstreck: ändringsbehov av detaljplan samt område för service och förvaltning (P) kombinerad med snedstreck: ogenomförd detaljplan.

I generalplanen för innerstaden har beteckningar som gäller byggnadsskydd och kulturhistoriska värden på planområdet anvisats enligt följande: byggnad som är skyddad enligt byggnadsskyddslagen (Vartiolinna), område som skyddas med detaljplan (A/AS samt vattentornet som anvisats med /AS).

Planområdet ingår i sin helhet i Tallåsens kulturhistoriska miljö av riksintresse (ma).

Detaljplan

För planområdet har i gällande detaljplaner anvisats beteckningarna: område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (ET, gamla vattentornet) och kvartersområde för allmänna byggnader (Y). För största delen av planområdet gäller den ursprungliga stadsplanen från 1909 eller den fastställda ändringen av stadsplanen 1915.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Karleby stad med undantag av två tomter.

INITIATIV OCH ARBETETS SYFTE

Initiativet till detaljplaneändringen har tagits av Kiinteistö Oy Torikatu 50:

"... Bolaget ämnar starta planeringen av en renovering, alternativ är att bygga bostäder eller kontorslokaler i byggnaden eller både och. Planen är ohjälpligt föråldrad och vi ansöker härmed om att planläggning inleds. I planläggningen borde också närmiljön, husbolagets gårdsarrangemang och bilparkering beaktas samt även det framtida utnyttjandet av vattentornet i byggnadens omedelbara närhet."

Samtidigt är det ändamålsenligt att i planarbetet undersöka närmiljön till fastigheten som initiativet gäller i och med att det i generalplanen har anvisats behov av detaljplanering.

Markanvändningsgruppen förordade på sitt möte 9.6.2021 inledningen av planarbetet.

Det preliminära planutkastet har behandlats under myndigheternas samråd samt under kvartersmöte via Teams mellan områdets nära intressenter.

KOSTNADER OCH AVTAL

Ärendet gäller en detaljplaneändring som ansökts av privata och är därför avgiftsbelagd. Staden tar ut kostnaderna av den sökande enligt Planerings serviceprislista 1.1.2020. Under detaljplanearbetet uppgörs vid behov ett markanvändningsavtal i enlighet med kapitel 12 a i Markanvändnings- och bygglagen. Utgångspunkten för förhandlingarna om markanvändning är principer som Karleby stadsstyrelse godkänt 14.4.2014 § 221.

PLANARBETETS FASER

Markanvändningsgruppen förordade på sitt möte 9.6.2021 inledningen av planarbetet.

Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 23.8.2021 § 374 inleda detaljplaneändringen av Torggatan 50 och närmiljön och att detaljplaneändringen är av väsentlig betydelse och godkänns av stadsfullmäktige.

Stadsstrukturnämnden beslutade på sitt sammanträde 23.3.2022 § 38 godkänna programmet för deltagande och bedömning samt informera centrala intressenter om utkastet till detaljplanen, begära nödvändiga utlåtanden och lägga fram programmet för deltagande och bedömning och planutkastet för beredningsfasens hörande. Planutkastet var offentligt framlagt under tiden 31.3 - 2.5.2022.

Det kom in 4 utlåtanden och 37 åsikter beträffande planutkastet. Utlåtande om planutkastet lämnades in av Suomen Erillisverket Oy, Mellersta Österbottens förbund, K.H. Renlunds museum och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten. Största delen av åsikterna gällde Y-tomtens användningsändamål och en nybyggnads lämplighet på nämnda tomt, tilläggsbyggande på området, byggnadernas skyddsbeteckningar samt områdets trädbestånd och bevarandet av det.

Efter hörande i utkastfasen gjordes en Maptionnaire-enkät med vilken man närmare ville utreda stadsbornas och invånarnas åsikter om Y-tomtens användningsändamål, gamla vattentornets trafikarrangemang samt användningen av stadsträdgårdsområdet mellan Vartiolinna och RTV-huset. Enkäten kunde besvaras 8 - 22.6.2022 och den besvarades av 163 stadsinvånare.

Stadsstrukturnämnden förde angående planförslaget en diskussion om riktlinjerna 31.8.2022 §122 där det önskades att Y-tomtens användningsändamål kvarstår som parkområde, och att om man beslutar bygga ska det ursprungliga byggnadsbeståndet beaktas så att storleken och materialet passar in i den byggda miljön, och att alternativ nummer ett av gatuplansalternativen är bäst.

FRÅN PLANUTKAST TILL PLANFÖRSLAG

På basis av utlåtanden, åsikter och Maptionnaire-webbenkäten som Planering gjort samt stadsstrukturnämndens diskussion om riktlinjer (31.8.2022) har man beslutat avstå från den tomma tomten (Y-tomt, 7-3-4) bredvid vattentornet på gravgårdens sida. Området har nu anvisats till park där miljön bevaras (VP/s). Dessutom har några värdefulla separata träd anvisats med egen beteckning.

I Katarine gravgårds detaljplan (272 7/21) från 2009 har stengärdet betecknats att bevaras med beteckningen ska. Motsvarande beteckning har lagts till den här planen vid gränsen även om stengärdet ligger på gravgårdens sida om gränsen. Stengärdets exakta läge har kontrollerats i terrängen. Därtill har man i bestämmelsen lagt till en skyldighet: Museimyndigheten ska konsulteras med anledning av åtgärder och planer som berör området.

S.k. RTV-husets (Torggatan 50) grund för skyddandet har preciserats. Enligt planförslagets skyddsbestämmelse:

- KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL OCH FÖR BEVARANDET AV STADSBILDEN VIKTIG BYGGNAD, SOM EJ FÅR RIVAS. RENOVERINGS- OCH ÄNDRINGSARBETEN SOM UTFÖRS I BYGGNADEN SKA VARA SÅDANA ATT BYGGNADENS KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA ELLER FÖR STADSBILDEN BETYDELSEFULLA KARAKTÄR BEVARAS.

MUSEIMYNDIGHETEN SKA KONSULTERAS MED ANLEDNING AV
ÅTGÄRDER SOM BERÖR BYGGNADEN INNAN BESLUT OM BYGGLOV
FATTAS.

- BYGGNADENS HUVUDTRAPPUPPGÅNG SKA BEVARAS. I ANKNYTNING
TILL HUVUDTRAPPUGÅNGEN KAN EN HISS LÄGGAS TILL.

- STRUKTURERINGEN I BYGGNADENS NORRA GAVEL FÅR ÄNDRAS
OCH PÅ TAKFALLEN FÅR PLACERAS TAKFÖNSTER OCH -LYKTOR SOM
ÄR LÄMPLIGA FÖR BYGGNADENS ARKITEKTUR OCH
KULTURHISTORISKA VÄRDE.

I planförslaget har beteckningar och bestämmelser preciserats
jämfört med den översiktligare planutkastfasen.

Byggrätten för stadsträdgårdsområdet (V-1) mellan RTV-huset
och teatern har avlägsnats.

I planbeskrivningen har lagts till ett stycke om att det ingår i
nationalstadsparkens område.

I planbeskrivningens punkt 4.2 (centrala intressenter) ingår
Mäntykankaan asukasyhdistys ry samt Museiverket.

I kvarteren 11 och 6 har tilläggsbyggandets våningstal sänkts
med 50 % alltså 100 > 50 och 200 > 100.

I planbestämmelsen som gäller vattentornets kvarter (kvarter 15)
har man avlägsnat möjligheten att förlägga bostäder där (trycket
av tekniska lösningar kan påverka vattentornets kulturhistoriska
och stadsbildsmässiga värden).

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL

Planering har utarbetat ett förslag till ändring av detaljplan som
daterats 9.1.2023.

Bilaga A § 13	Planförslagskarta
Bilaga B § 13	Planbeskrivning
Bilaga C § 13	Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt planläggarens bemötanden
Bilaga D § 13	Detaljplanens uppföljningsblankett
TILLÄGGSMATERIAL	Beredningsfasens ursprungliga utlåtanden och åsikter

Stadsmiljödirektören Stadsstrukturnämnden beslutar

1 godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter

- 2 godkänna offentligt framläggande av förslaget till detaljplaneändring och begära nödvändiga utlåtanden på basis av 28 § i MBF.

Beslut Stadsstrukturnämnden godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 21.8.2023 § 336
149/10.02.03/2022

Beredning Tf. stadsplaneringschef Päivi Cainberg och specialsakkunnig Jouni Laitinen.

PLANFÖRSLAGETS FRAMLÄGGANDE

Planförslaget var offentligt framlagt under tiden 2.2 - 6.3.2023. Det kom in sju anmärkningar och tre utlåtanden med anledning av planförslaget.

Ett utlåtande om planförslaget gavs av K.H. Renlunds museum, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten samt Mellersta Österbottens förbund.

En sammanfattning av utlåtandena och anmärkningarna finns i bilaga.

PLANLÄGGARENS BEMÖTANDEN

Liksom i hörandet i beredningsfasen koncentrerades utlåtandena och anmärkningarna på beaktandet av kulturvärden, och innehållet i dem var till stor del likadant.

- I hörandet framfördes önskemålet att en större helhet fortskrider i samma takt. Det är dock motiverat att fortskrida steg för steg i Tallåsen på grund av områdets omfattning och utmaningarna med planeringen. Det ansågs vara möjligt med en avgränsning eftersom vattentornets område bildar en egen helhet och byggnaderna till sin karaktär är offentliga. En detaljplaneändring (godkänd 20.3.1996) har genomförts enligt motsvarande princip i församlingens kvarter 10 invid. Därtill är det skäl att beakta att det pågår ett diplomarbete för hela Tallåsen och det här arbetet ger en grund för fortsatt planering. Ärendet berörs också av en fullmäktigemotion 14.11.2022 samt svaret på motionen, godkänt 13.3.2023 § 20.
- Det är möjligt att anvisa skyddskårshuset en separat srs-avgränsning för klarhetens skull (byggnad som skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen) även om objektet ingår i SRS-kvartersområdet.
- Vad gäller RTV-huset kan våningstalet avlägsnas och planbestämmelsen kompletteras för vindsvåningens del.

- Principerna för gårdsområdenas planering preciseras.
- Gårdsbyggnadernas avgränsning preciseras och i bestämmelsen har också lagts till bestämmelser som beskriver ekonomibyggnadens byggsätt.
- I plankartans allmänna bestämmelser kan läggas till att området ingår i en kulturmiljö av riksintresse och att det omfattas av nationalstadsparken.
- V-1-beteckningen har ändrats till VP/s-beteckning.
- Till AL/s- och K-områdenas bestämmelser läggs till:
”Museimyndigheten ska konsulteras med anledning av åtgärder som berör området innan beslut om bygglov fattas.”
- I planbeskrivningen har lagts till stengärdets objektsnamn och beteckning enligt fornminnesregistrets uppgifter:
Skrammelbacken fl reg 1000044090 (MUSEET).
- På Y-tomten, som avlägsnats i utkastfasen, kan anvisas en friluftsled.
- Bostädernas maximiantal (12 st.) kan läggas till RTV-huset.
- För vattentornets del kan läggas till bestämmelsen: Om tillstånd ansöks om ändring av användningsändamålet ska det i samband med bygglov ges en utredning om förutsättningarna för genomförandet av den önskade ändringen av användningsändamål (skyddsvärden och byggnadsteknik). (anmärkningar)
- Användningsändamålet för Sandkvists hus har ändrats AL > K alltså kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Med andra ord har boendet avlägsnats från beteckningen. Gårdsområdesbestämmelse för K-kvartersområdet.
- Bestämmelsen om bilplatser har kompletterats i kvartersområdena för affärs- och kontorsbyggnader: 1 bilplats/100 m2 våningsyta.

Bemötandena presenteras närmare i bilagan.

SAMRÅD MED ANLEDNING AV BEMÖTANDEN

I enlighet med andan i 32 § i markanvändnings- och byggförordningen har samråd hållits 6.6.2023 med en

representant för de privatägda fastigheterna om bemötandena och ändringar som görs på basis av dem.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Ändringar i enlighet med ovan nämnda bemötanden har gjorts i planförslaget. Ändringarna framgår som en förteckning både i bilagan och i planbeskrivningen.

ÖVERVÄGANDE AV MARKANVÄNDNINGSAVTAL

Genom planlösningen ökar byggrätten i praktiken bara med ekonomibyggnadernas byggrätt (100 + 50 m²). Även om det kan anses att ändringen av planen inverkar höjande på byggnadernas värde, belastar å andra sidan skyddandet av byggnaderna genomförandet av saneringen. Enligt punkt 6 i grunderna för uppgörande av ett markanvändningsavtal (stadsstyrelsen 14.4.2014 § 221) tas vid fastställandet av den nytta som markägaren får vid detaljplanering enligt övervägande i beaktande som en faktor som minskar ersättningsbeloppet områden och byggnader som ska skyddas genom detaljplanen samt andra eventuella avvikande faktorer som anknyter till ibruktageandet av tomten och byggrätten.

Således har det tolkats att det inte är nödvändigt att uppgöra ett markanvändningsavtal.

Bilaga A § 336 Planförslagskarta, ändringar 13.6.2023

Bilaga B § 336 Planbeskrivning, kompletterats 13.6.2023

Planbeskrivningen på svenska till fullmäktige

Bilaga C § 336 Utlåtanden och anmärkningar samt bemötanden

TILLÄGGSMATERIAL Beredningsfasens ursprungliga
utlåtanden och åsikter

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar

- 1 godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar som getts under den tid planförslaget var framlagt till påseende
- 2 godkänna de ändringar som gjorts i planförslaget efter framläggandet, vilka inte är väsentliga till sin karaktär (MBF 32 §)
- 3 att det inte är nödvändigt att uppgöra ett markanvändningsavtal
- 4 föreslå fullmäktige att ändringen av detaljplanen Torggatan 50 och närmiljö godkänns.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 25.9.2023 § 93
149/20.02.03/2022

Bilaga A § 93 Planförslagskarta, ändringar 13.6.2023
Bilaga B § 93 Planbeskrivning, kompletterats 13.6.2023
Bilaga C § 93 Utlåtanden och anmärkningar samt bemötanden
(på finska)

Stadsstyrelsen Stadsfullmäktige beslutar godkänna ändringen av detaljplanen för
Torggatan 50 och närmiljö

Beslut Stadsfullmäktige godkände beslutsförslaget.